

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heerlen

Johannes XXIII-singel 38

Vraagprijs € 1.585.000 k.k.


DAMEN

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.585.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1976 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	404 m ²
Inhoud	2600 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	380 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	18 (waarvan 7 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
---------	----------------------------

Tuin

Type	Achtertuintuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	1650 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	warmtepomp boiler
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

"Statige villa aan een natuurgebied"

Deze uiterst imposante en ruime villa ligt op een unieke plaats met een prachtig uitzicht over het dal van de Caumerbeek, een groen en weelderig natuurgebied. Hier bevindt u zich in het hart van de Euregio, vlak bij het bourgondische Maastricht en het historische Aken.

De villa is een ontwerp van "Meijssen architecten" uit Den Haag en is gebouwd in het jaar 1971. De villa is gesitueerd op een dubbele bouwkaavel (huisnummer 38 en 40) met een oppervlakte van 1976 m². Het perceel is licht glooiend waardoor de villa ruim boven het straatniveau is gelegen en daardoor een panoramisch uitzicht heeft over het natuurgebied van de Caumerbeek. De villa is gelegen in de zeer geliefde en autoluwe woonwijk "De Erk" in het zuidelijk deel van Heerlen. Deze woonwijk is grotendeels in de jaren zestig en zeventig gerealiseerd en bestaat uit een grote variatie aan bebouwing op royale percelen met veel openbaar groen. Voorzieningen zoals scholen voor zowel basis als middelbaar onderwijs zijn op loopafstand gelegen. Het centrum van Heerlen met al haar voorzieningen zoals het fraaie Theater, het vernieuwde stadhuis, het "Maankwartier" met NS station en het gezellige Pancratiusplein met diverse horecagelegenheden liggen op een kleine 10 minuten fietsen.

Indeling:

Parterre:

Via een riante oprit is er parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De toegang tot de villa is gelegen aan de voorzijde. Via een vestibule met openslaande deuren bereik je de imposante ontvangsthal. Ondanks dat deze ruimte inpandig gelegen is, valt vanuit meerdere richtingen daglicht binnen. Deze ruimte straalt grandeur uit: op de vloer Carrara marmer, het hooggestoken plafond (335cm) is voorzien van fraaie stuc ornamenten. Vanuit deze centraal gelegen hal zijn de diverse woonvertrekken bereikbaar. Links van de hal bevindt zich de salon. Deze heeft grote raampartijen zowel aan voor- als aan de zijgevel met prachtig uitzicht op het natuurgebied van de Caumerbeek. De salon is voorzien van een openhaard met schouwpartij en een op maat gemaakt wandmeubel, beide in dezelfde klassieke stijl. Deze ruimte is voorzien van airco. Middels openslaande deuren is er toegang tot de tuin met een apart terras. Aan de rechterzijde van de hal betreed je via

Grenzend aan de hal is er nog een garderobe en een toiletruimte. Alle openslaande deuren naar de tuin zijn voorzien van houten luiken aan de buitenzijde. Alle ramen, gelegen op het zuidoosten en zuidwesten, (parterre en eerste verdieping) zijn voorzien van zonwering door middel van uitvalschermen aan de buitenzijde. Deze kunnen van binnenuit bediend worden. In gesloten toestand valt deze zonwering volledig weg in de gevel.

Bijbouw:

Bijkeuken: aansluiting witgoed, kasten voor opslag, tweede garderobe, apart tweede toilet (beneden verdieping), ruime sauna, inloopdouche, voetenbaden, omsloten buitenplaats ter afkoeling, lichtkoepel in het plafond. Brede vaste trap geeft toegang tot souterrain. Ruime raampartij met uitzicht op de tuin en toegangsdeur tot de tuin.

Tuin:

De rondom gelegen tuin biedt veel privacy en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen perceel. Op meerdere plaatsen en niveaus zijn verschillende terrassen gerealiseerd. Verder is de tuin ingericht met verlichting en een fraaie vlaggenmast. Het oorspronkelijke tuinontwerp inclusief beplantingsschema van de bekende tuinarchitecte Mien Ruys is beschikbaar.

Garage:

Verwarmbare garage, ruimte voor 2 auto's, aparte toegang voor fietsen, spoelbak met warm en koud water. Toegang tot achtertuin en tot de oprit. Dubbele elektrisch bedienbare kanteldeur met afstandsbediening.

Souterrain:

Het souterrain gelegen onder het gehele hoofdegebouw is bereikbaar via de hal in het bijgebouw. Er zijn 2 grote multifunctionele ruimten waarvan er één is voorzien van daglicht toetreding. De centrale ruimte geeft via afsluitbare deuren toegang tot 4 separate kamers die ingericht kunnen worden als voorraadkamer, bibliotheek en hobbykamer. Twee van deze ruimten hebben daglicht toetreding. Het volledige souterrain is voorzien van een plavuizenvloer. In de aparte technische ruimte die ook daglicht toetreding heeft, is een opstel plaats voor HR CV installatie en de recent geplaatste warmtepomp boiler. Het warm water in de gehele woning is aangesloten op een ringleiding waardoor er op ieder tappunt direct warm water is. Het souterrain is mechanisch geventileerd.

Eerste Verdieping:

Statige bordestrap met fraaie trapleuning voorzien van houten klassiek gevormde spijlen naar de royale centrale hal op eerste verdieping. Separate toiletruimte met zwevend toilet. De gehele eerste verdieping is voorzien van travertin vloerafwerking met plinten in dezelfde natuursteen. Indeling: 3 grote slaapkamers en 4 kleinere slaapkamers. Ouderslaapkamer met aparte voorhal voorzien van inbouwkasten, badkamer met dubbele wastafel, ligbad en zwevend toilet, aparte walk-in closet met daglicht. Frans balkon, raampartij aan 2 zijden, airconditioning. De overige slaapkamers zijn voorzien van inbouw kastenwand en betegelde wastafel nis. Eén slaapkamer is voorzien van een loggia. Tweede badkamer met ligbad.

Tweede verdieping:

Door middel van een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze is volledig in te delen naar eigen wens. Door de stalen spanten constructie is het geheel als één open ruimte ingedeeld en wordt het gebruikt voor hobby doeleinden. De raampartijen in voor- en achtergevel en de vier ruime dakramen zorgen voor voldoende daglicht toetreding. De gehele kapconstructie is aan buitenzijde bekleed met natuur leien. De dakgoten zijn binnen de gevelmuur gelegen en worden aan het zicht onttrokken door een natuurstenen dakrand.

Details van de villa aan de buitenzijde:

- Boven de voordeur een ovaal raam horizontaal geplaatst, dit komt terug op de tweede verdieping ook hier een ovaal raam maar dan verticaal geplaatst.
 - Natuurstenen vensterbanken rondom.
 - Dakgoten zijn binnen de gevelmuur gelegen en worden aan het zicht onttrokken door een natuurstenen dakrand.
- Deze detailvorming komt terug rondom de top van beide schoorstenen.
- De gevels zijn gemetseld met gebruik van bakstenen in 3 verschillende kleuren.

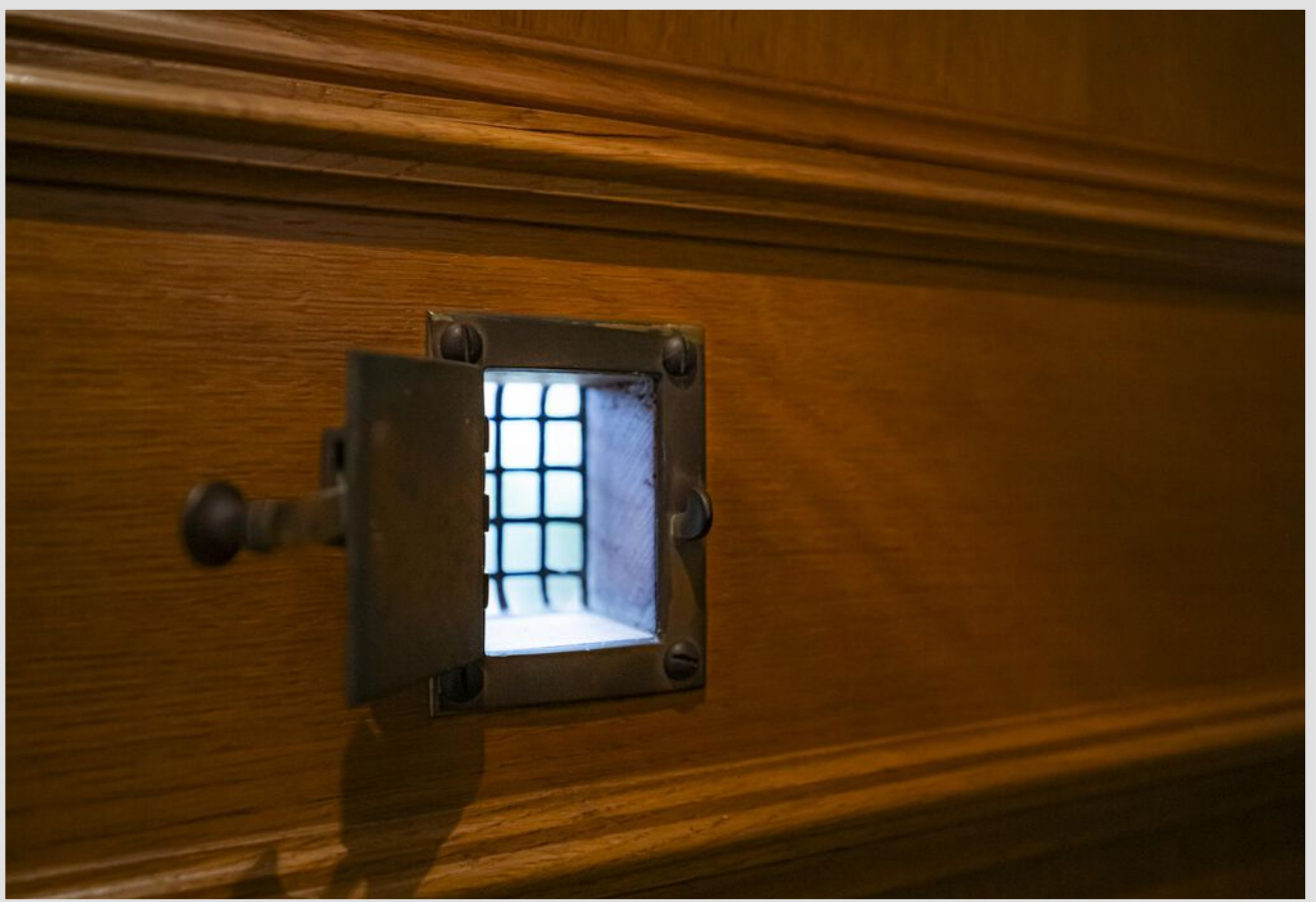
WONING

in beeld





























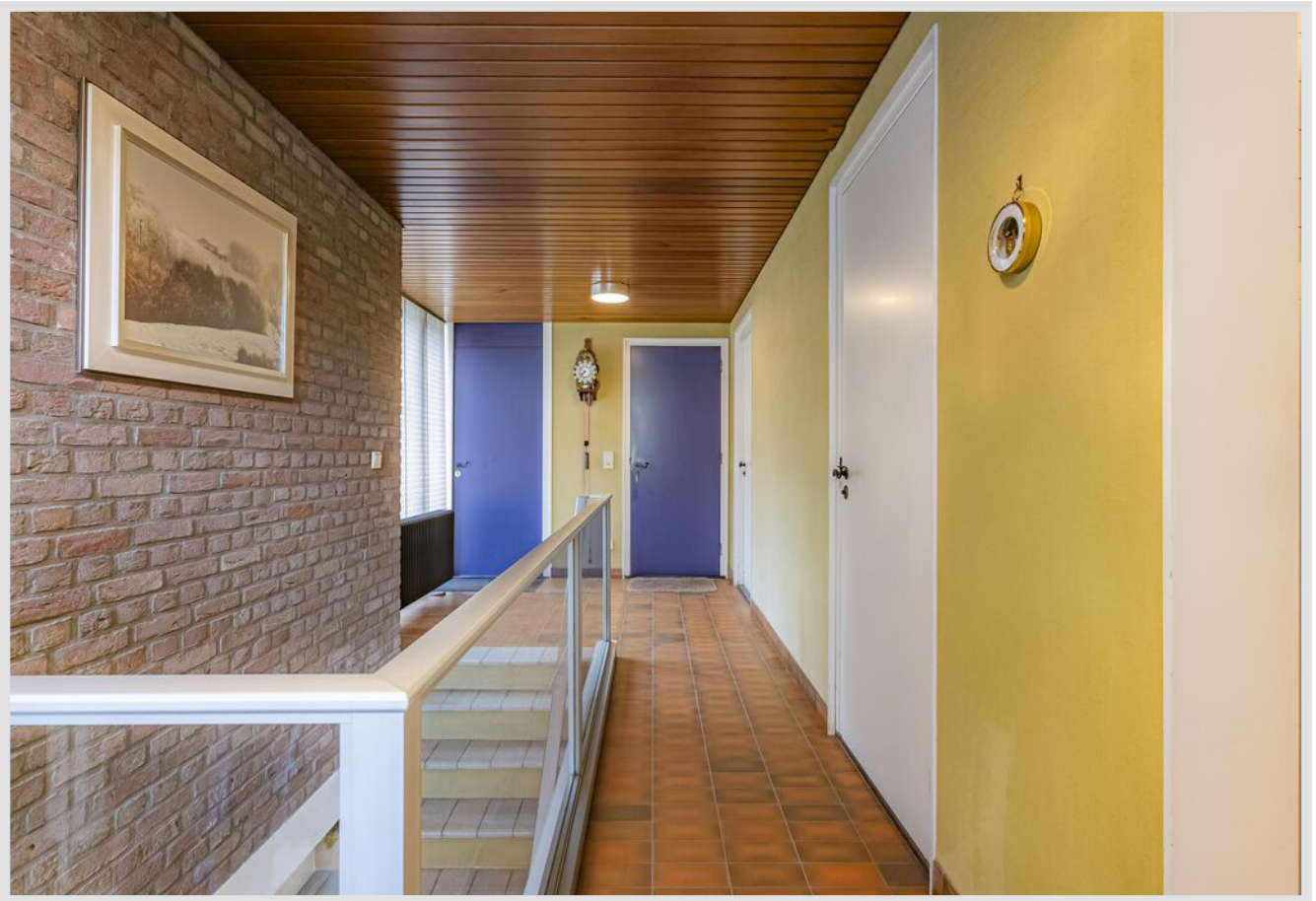




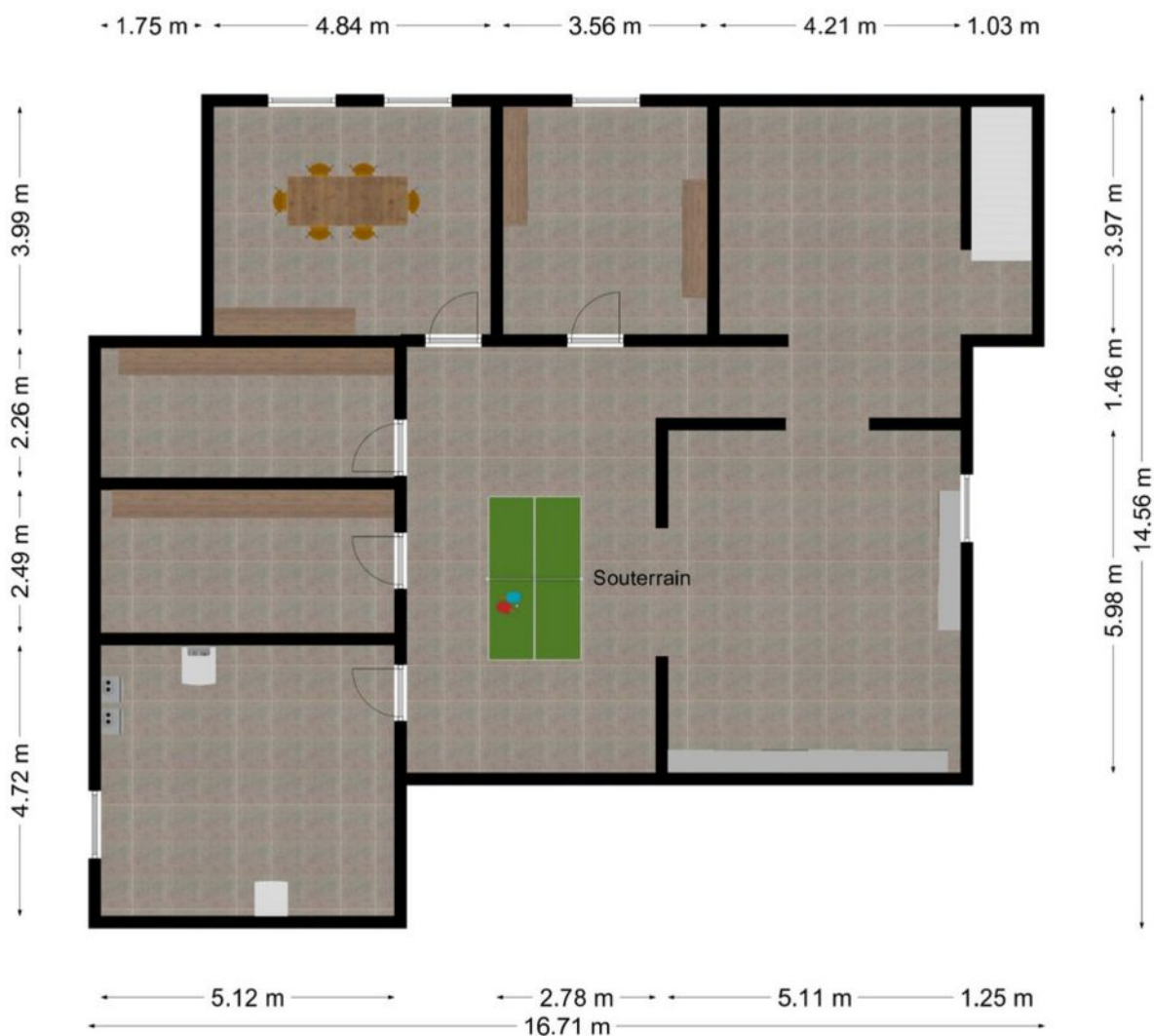








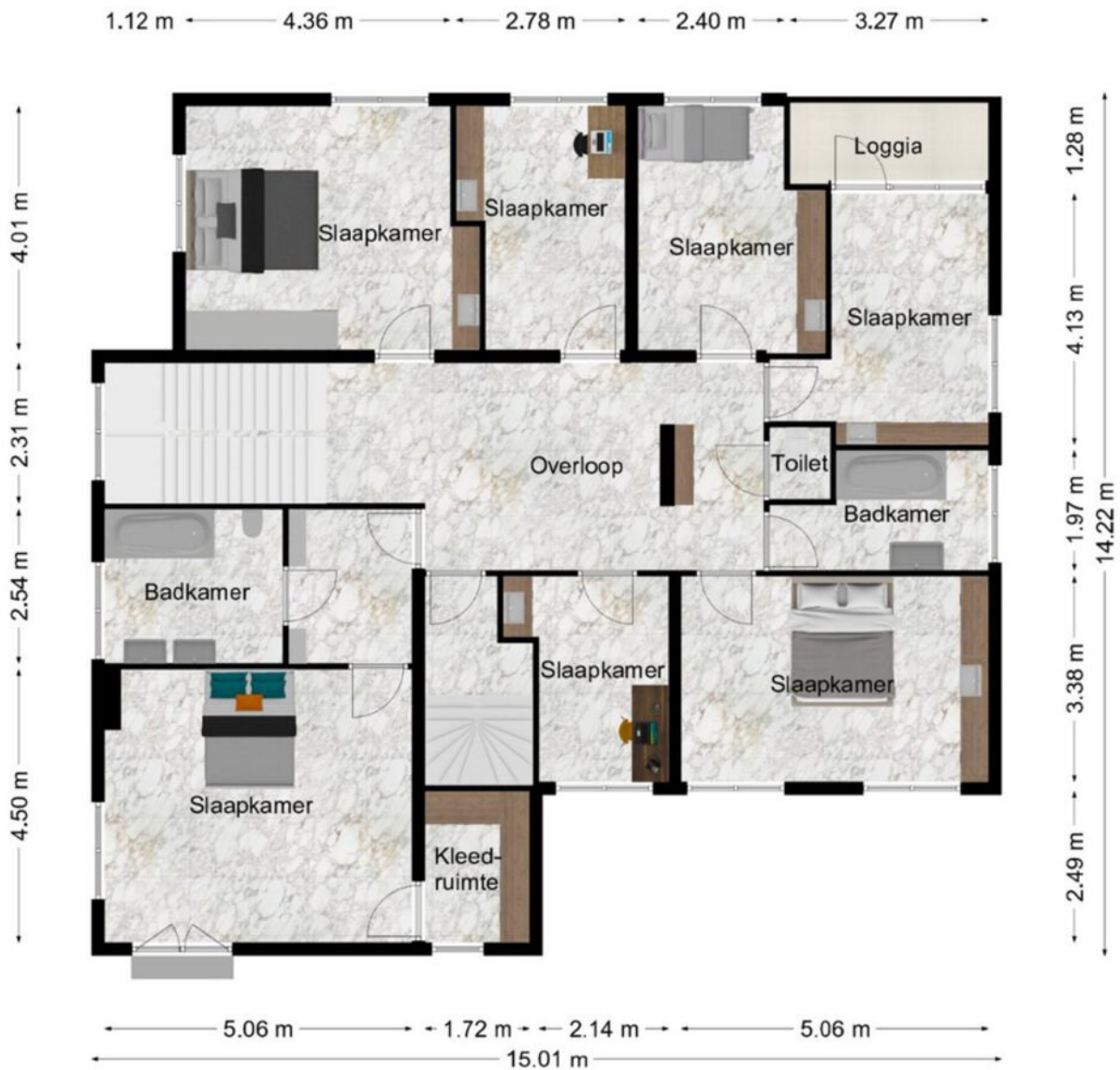
PLATTEGROND



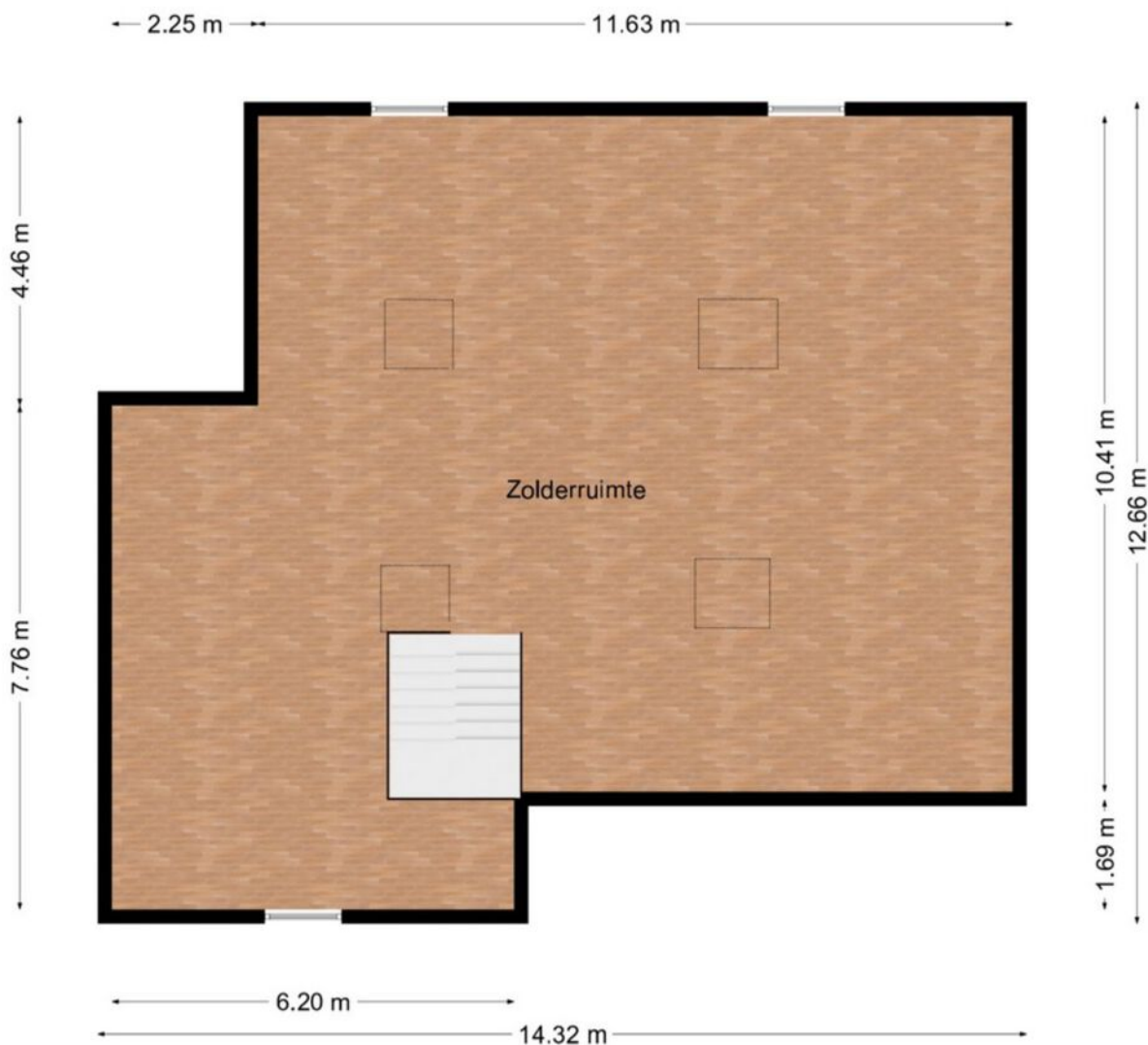
PLATTEGROND



PLATTEGROND

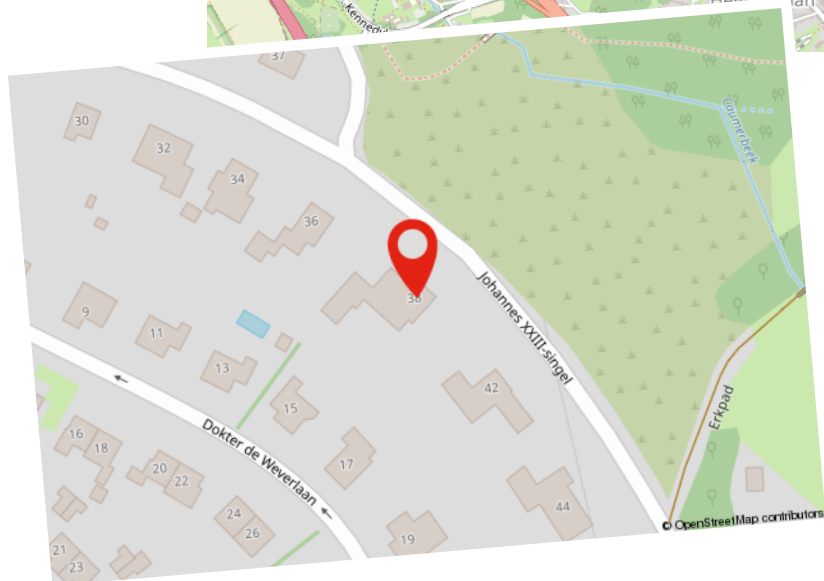
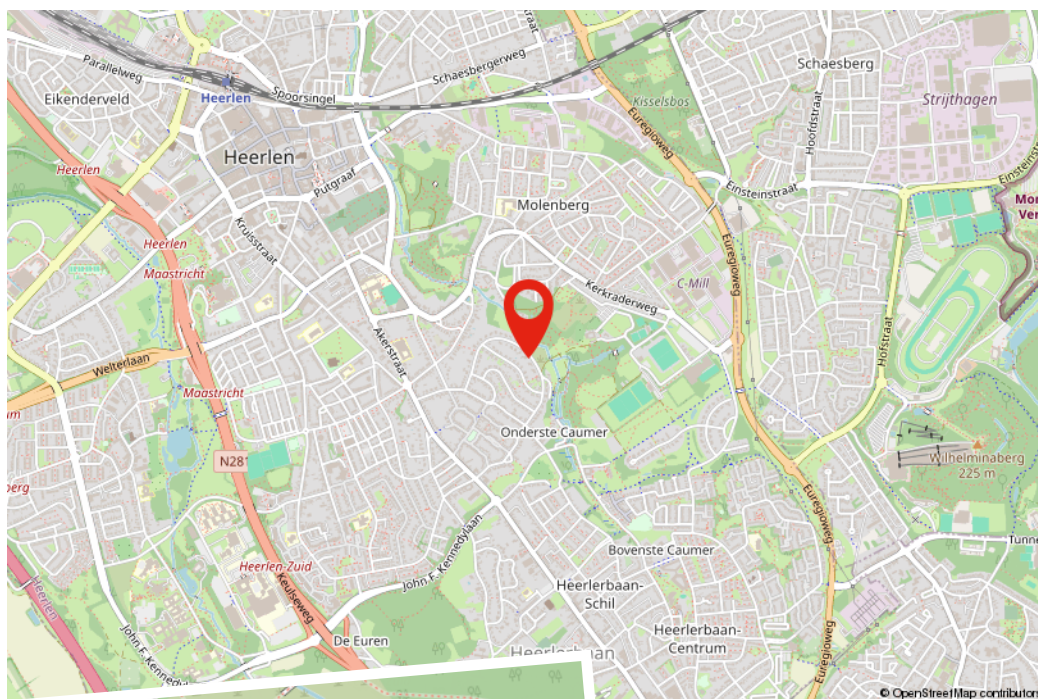


PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?










KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1916	
	Vastgestelde kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
	Voorlopige kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Jos Toussaint

j.toussaint@damen-og.nl

045 5712255

06 53726921

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheek aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

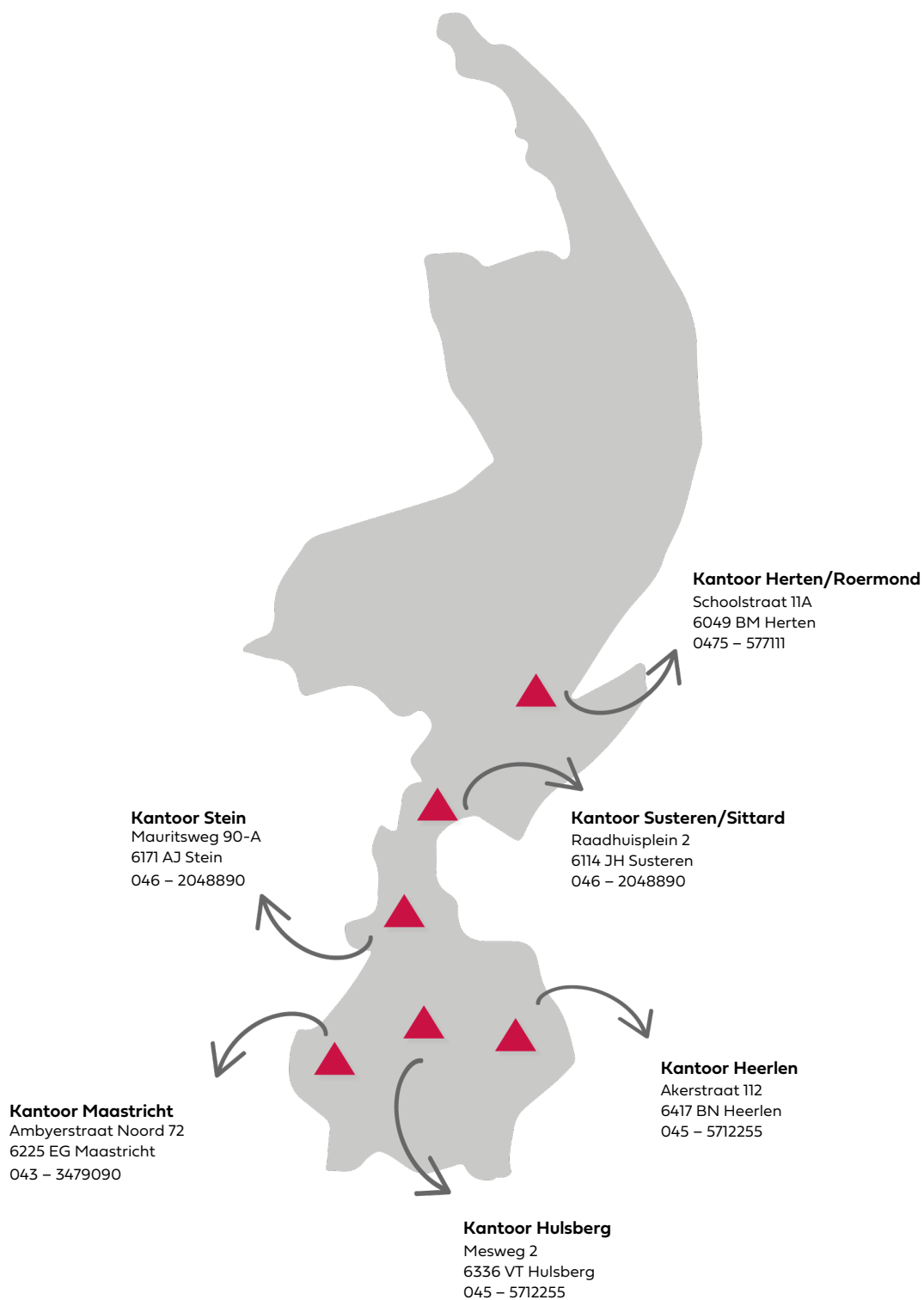
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090